

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufhebung des Bebauungsplanes 70389/02 (1204); Eygelshovener Straße in Köln-Rodenkirchen

Rechtskraft und Planinhalt

Der Bebauungsplan 70389/02 trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung noch unter der Gemeinde Rodenkirchen am 18.09.1972 in Kraft.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen südliche Grundstücksgrenze des Friedhofes an der Sürther Straße, östlichen Grundstücksgrenzen entlang des Feldweges, südliche Grenze Holzweg und westliche Grenze Sürther Straße in Köln-Rodenkirchen.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO)/Sozialeinrichtungen, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7
- Sondergebiet (SO)/Polizei, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2
- Reines Wohngebiet (WR), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2
- Flächen für den Gemeinbedarf/Schule, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2
- Öffentlichen Verkehrsflächen
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Der Bebauungsplan ist in drei Plangebiete aufgeteilt: nördliche Fläche Sondergebiet (SO)/Sozialeinrichtungen mit einer Erschließungsanlage Martinsweg, nördlich der Eygelshovener Straße Sondergebiet (SO)/Polizei an der Sürther Straße sowie eine anschließende Fläche Reines Wohngebiet (WR) und südlich der Eygelshovener Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit Segnet Schule.

Der Flächennutzungsplan setzt dagegen für das Plangebiet zwischen nördlich der Eygelshovener Straße und dem Holzweg vertikale zweigeteilte Flächennutzungen dar. Im westlichen Teilbereich ist eine Mischfläche an der Sürther Straße und im östlichen Teilbereich ist eine Wohnbaufläche festgesetzt. Nördlich vom Holzweg ist das Schulgelände mit dem Neubau der Gesamtschule Rodenkirchen als Gemeinbedarfsfläche mit Segnet Schule sowie Sporthalle dargestellt.

Grund der Aufhebung

Das Plangebiet ist mittlerweile überwiegend bebaut; allerdings wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dabei nicht immer eingehalten.

Im nördlichen Bereich der Eygelshovener Straße sind die Nutzungen des oben genannten Bebauungsplanes nicht umgesetzt worden; stattdessen sind ein Gebäude der Einrichtung der Diakonie Michaelshoven an der Sürther Straße und ein Parkhaus mit Stellplatzflächen entstanden. Außerdem wird dieser Bereich über eine südliche Abzweigung des Martinsweges planabweichend erschlossen.

Nördlich des Holzweges liegt der Neubau der Gesamtschule Rodenkirchen im Bereich der Gemeindebedarfsfläche. Die nördlich des Schulneubaus liegenden Gemeindebedarfsflächen sind von der Bebauung der alten Gesamtschule frei geräumt worden und diese Fläche soll privatisiert werden. Hier sollen neben Einkaufsmöglichkeiten auch Dienstleistungsfunktionen entstehen, die durch weitere Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte ergänzt werden.

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan 71380/03 "Sürther Feld" an. Die Eygelshovener Straße wird als Hauptverbindungsstraße weitergeführt und von einer beidseitigen Baumreihe begleitet. Sie übernimmt dann Erschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet Sürther Feld.

Die städtebauliche Entwicklung hat sich in einigen Bereichen des Plangeltungsbereiches entgegen seiner Festsetzungen vollzogen.

Aufgrund der derzeit vorhandenen beziehungsweise zukünftigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr umgesetzt werden können.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb der Bebauungsplan 70389/02 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben.

Auswirkungen

Gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Die Beurteilung erfolgt nach der Aufhebung des Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB.

Umweltbericht

Die Belange der Umwelt werden bei der Aufhebung des Bebauungsplanes durch die Umweltprüfung mit Erstellung des hiermit vorliegenden Umweltberichtes in angemessener Form berücksichtigt.

1. Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung/Rahmenbedingungen der Aufhebung

Der Bereich, der als Sondergebiet "Sozialeinrichtungen" festgesetzt ist, ist auch entsprechend realisiert worden. Allerdings ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche von 15 m angrenzend an das benachbarte Feld nicht eingehalten worden.

Nördlich der Eygelshovener Straße liegt auf der im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche "Reha-Zentrum" dargestellten Fläche die Diakonieveranstaltung "Michaelshoven" (Wohnheime, Berufsförderungswerk, Reha-Zentrum) und entspricht somit dem FNP.

Der Bebauungsplan setzt nördlich der Eygelshovener Straße einen Streifen mit WR fest sowie ein Sondergebiet -Polizei- an der Sürther Straße. Diese Nutzungen sind nicht umgesetzt worden; stattdessen sind in diesem Bereich ein Parkhaus sowie Teile der oben genannten Einrichtung errichtet worden.

Zwischen der Eygelshovener Straße und dem Neubau der Gesamtschule Rodenkirchen ist im Flächennutzungsplan eine vertikal zweigeteilte Flächennutzung dargestellt. Im westlichen Teil ist eine

Mischfläche, im östlichen Teil eine Wohnbaufläche dargestellt. Das Schulgelände mit dem Neubau der Gesamtschule Rodenkirchen ist als Gemeinbedarfsfläche mit dem Signet Schule sowie Sporthalle dargestellt.

Der Bebauungsplan stellt südlich der Eygelshovener Straße Gemeinbedarfsfläche dar. Der Neubau der Gesamtschule Rodenkirchen liegt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Die Teile der Gemeinbedarfsflächen, die nördlich des Schulneubaus liegen, werden von der Bebauung der alten Gesamtschule freigeräumt. Hier soll eine Neubebauung erfolgen.

Solange kein neuer Bebauungsplan in Aufstellung ist beziehungsweise sofern kein Bebauungsplan realisiert wird, erfolgt die Beurteilung von Baugenehmigungen nach der Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes 70389/02 gemäß § 34 BauGB.

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan 7180/03 "Sürther Feld" an. Dessen Randbereiche sind hier als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Eygelshovener Straße wird als Straße weitergeführt und von einer beidseitigen Baumreihe begleitet. Sie übernimmt dann Erschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet Sürther Feld.

1.1 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

1.2 Planungs- und Nullvariante

Die Planungsvariante entspricht der Aufhebung des Bebauungsplanes. Die nicht bebauten Teile des Geltungsbereiches fallen unter § 34 BauGB. Das heißt, dass eine geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nördlich der Gesamtschule Rodenkirchen liegt ein circa 3 ha großer Bereich, der nach Aufhebung des Bebauungsplanes bebaut werden kann. Hier ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vorgesehen.

Als Nullvariante wird das Weiterbestehen des Bebauungsplanes definiert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Untersucht werden die Auswirkungen auf die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1 a BauGB genannten Umweltbelange.

2.1 Nicht berührte Umweltbelange

- Abwasser
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen -hiervon ausgenommen Lärm siehe Punkt 2.2- sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz
- Landschaftsplan
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Gefahrenschutz
- Altlasten
- Eingriff/Ausgleich

2.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange

Natur und Landschaft

Pflanzen: Der Aufhebungsbereich ist gekennzeichnet durch urbanes Grün in Form von Gehölzbeständen, Baumgruppen, Alleebäumen und Scherrasenflächen. Im Wesentlichen handelt es sich um einheimische Baumarten. Nördlich der Eyselshovener Straße ist die Bebauung weitgehend gemäß Bebauungsplan umgesetzt. Eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB wäre aber in geringem Umfang möglich. Die Gehölze, die hierfür entfallen würden, sind nach Baumschutzsatzung zu beurteilen und zu ersetzen.

Im nördlichen Teil der Fläche, zwischen Eyselshovener Straße und Schulgelände, befinden sich Gehölzbestände (Baumgruppen/Gebüsche), die nicht vom Abbruch des alten Schulgeländes betroffen sind. Bei einer Nutzung nach § 34 BauGB könnten diese erhalten bleiben. Dies würde gewährleisten, dass sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, denn die umliegende Bebauung ist in ähnlicher Weise von Gehölzen durchzogen. Die bestehenden Gehölze an der östlichen Grenze des Aufhebungsbereiches grenzen direkt an die Grünfläche des Bebauungsplanes Sürther Feld an, so dass sich hier beide Nutzungen ergänzen können.

Tiere: Es ist insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes mit einem gut ausgeprägten urbanen faunistischen Bestand zu rechnen, der in Korrespondenz zu dem angrenzenden Friedhofsgelände und der Ackerfläche steht. Hier sind vielfältige Vogelarten, Kleinsäuger, Füchse, und so weiter zu erwarten. Der südliche Bereich (Abbruchgelände und Schulneubau) ist mit Ausnahme der verbliebenen Gehölze für die Fauna uninteressant.

Biologische Vielfalt: Nicht relevant, da es sich um die Wiederbebauungsmöglichkeit einer bereits bebauten Fläche handelt. Selbst bei weiterer Verdichtung innerhalb des Aufhebungsbereiches wären aufgrund der urbanen Prägung keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Der Vergleich zwischen Planungs- und Nullvariante für das Schutzziel Natur und Landschaft führt zu nahezu identischen Auswirkungen, da die Bebauungsstruktur in beiden Fällen ähnlich ist. Im nördlichen Bereich ist die Bebauung gemäß Bebauungsplan umgesetzt. Im südlichen Bereich kann auf dem freigeräumten Grundstück nach Bebauungsplan als auch nach § 34 BauGB in moderaten Umfang Bauvolumen entwickelt werden. Mit erheblichen Veränderungen des Bestandes von Natur- und Landschaft kann weder im Planungs- noch im Nullfall gerechnet werden.

Landschaft/Ortsbild: Durch die Aufhebung ergibt sich keine nennenswerte Änderung des Ortsbildes. Die mögliche Bebauung nach § 34 BauGB legt fest, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Vergleich zwischen Planungs- und Nullvariante ist unerheblich, da die Bebauungsstruktur in beiden Fällen ähnlich ist.

Boden: Durch die Bebauung im gesamten Aufhebungsbereich ist damit zu rechnen, dass der Boden anthropogen überformt ist. Sowohl für die Planungs- als auch die Nullvariante ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in unbelasteten Boden, mit Ausnahme von bisher unbebauten Randbereichen mit Bewuchs.

Oberflächenwasser/Gewässer: Der Aufhebungsbereich liegt im nördlichen Bereich im Extremhochwasserbereich. Hier ist bei einem 500-jährlichen Bemessungshochwasser mit Hochwasser oder aber mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen.

Grundwasser: Bei sehr hohen Grundwasserständen kann nördlich der Eyselshovener Straße mit geringem Unterflurabstand des Grundwassers gerechnet werden.

Klima und Luft: Klima und Luftreinhaltung sind weder im Planungs- noch im Nullfall erheblich betroffen, da zum einen die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung, zum anderen die Festsetzungen keine so erheblichen Baumassen zulassen, dass sich das Klima oder aber durch Ziel- und Quellverkehr die Luftqualität erheblich verändern könnte. Entlang der Sürther Straße, die das höchste Verkehrsaufkommen direkt angrenzend zum Aufhebungsbereich aufweist, dominiert eine lockere Bebauung und ein hoher Freiflächenanteil mit Gehölzen, sodass einer Schadstoffanreicherung entgegengewirkt wird. Diese Struktur sollte auch nach der Aufhebung beibehalten werden.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung –Lärm-: Verkehrslärm durch die Sürther Straße ist die einzige nennenswerte Lärmimmission, die auf den Aufhebungsbereich einwirkt, die nicht aus dem reinen Ziel- und Quellverkehr des Aufhebungsbereiches resultiert. Eine Fluglärmvorbelastung besteht ebenfalls.

Durch die Planung Sürther Feld erhält die Eyselshovener Straße eine Erschließungsfunktion über die Erschließung des Aufhebungsbereiches hinaus.

Südlich angrenzend zum Aufhebungsbereich liegt die Bezirkssportanlage, die im Rahmen der Planung Sürther Feld umgesetzt wird. Hier ist mit Sportlärmimmissionen auf den Aufhebungsbereich zu rechnen. Da eine weitere Entwicklung des Gebietes nur nördlich der Gesamtschule möglich ist, besteht hier eine gewisse Abschirmung durch das vorhandene Schulgebäude.

Sowohl für die Planungsvariante als auch für die Nullvariante sind keine sich erheblich verändernden oder sich unterscheidenden Auswirkungen als auch Einwirkungen zu erwarten.

Darstellung von sonstigen Plänen: Der Aufhebungsbereich liegt im Randbereich der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen.

3. Zusammenfassung

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB einschließlich Prognose der Nullvariante (Plan wird nicht aufgehoben) durchgeführt. Für die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1 a BauGB wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt. Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4 c BauGB ergeben sich nicht.

Sowohl in der Planungsvariante als auch der Nullvariante ist in Teilen des Aufhebungsbereiches eine weitere Bebauung möglich. Da diese entweder nach § 34 BauGB oder nach dem geltenden Planungsrecht zu realisieren ist, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange durch eine solche Bebauung zu rechnen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan 70389/02 (1204) zum Zwecke der Aufhebung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzender